

GEMEINDE MARCH OT Neuershausen

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN “KAPELLENWEG“

FASSUNG: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB

STAND: 10.02.2014



Inhalt

Satzungen

Planzeichnung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Begründung Teil 1 (Stadtplanung)

Begründung Teil 2 (Umweltbericht)

Gutachterliche Stellungnahme Grundwasser

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

S A T Z U N G E N

der Gemeinde March über

- a) den Bebauungsplan "Kapellenweg" im Ortsteil Neuershausen**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Kapellenweg" im Ortsteil Neuershausen**

Der Gemeinderat der Gemeinde March hat am 10.02.2014

- a) den Bebauungsplan für das Gebiet "Kapellenweg"
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Kapellenweg"

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan "Kapellenweg"
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Kapellenweg"

ergibt sich aus der Abgrenzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 10.02.2014).

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil M 1:500 vom 10.02.2014
 - b) dem textlichen Teil (planungsrechtliche Festsetzungen) vom 10.02.2014
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil M 1:500 vom 10.02.2014
 - b) dem textlichen Teil (örtliche Bauvorschriften) vom 10.02.2014
3. Beigefügt ist:
 - a) die Begründung Teil I (Städtebaulicher Teil) vom 10.02.2014
 - b) die Begründung Teil II (Umweltbericht) vom Büro für Freiraum- und LandschaftsArchitektur, Bad Krozingen vom 10.02.2014
 - c) Gutachterliche Stellungnahme Grundwassersituation Büro Frey & Ruppenthal, Freiburg

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde March, den

Hügele, Bürgermeister

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

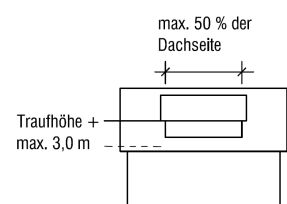
1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 (2) Nrn. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften; Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke) nicht zulässig.
- 1.1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbau-betriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Gebäudehöhen (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)

- 1.2.1.1 Als maximale Traufhöhe -gemessen zwischen der Oberkante der Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes- sind min. 6,0 m und max. 6,80 zulässig. Grenzt das Gebäude an zwei Erschließungsstraßen, ist diejenige Straße maßgebend, über welche die Erschließung (Zufahrt) erfolgt. Für Gebäude, deren Grundstücke an den Kapellenweg anschließen, bemisst sich die maximale Traufhöhe zwischen der Oberkante der Straße Kapellenweg und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut.
- 1.2.1.2 Bei Gebäuden mit Satteldach dürfen die Traufhöhen von Dachaufbauten bzw. Vorbauten (z.B. Balkone, Erker) und Wiederkehren die festgesetzte zulässige Traufhöhe um max. 3,0 m überschreiten, wenn sie eine Breite von 5,0 m und max. 50 % der Länge der jeweils zugehörigen Hausbreite nicht überschreiten.



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 14

- 1.2.1.3 Als maximale Gebäudehöhe -gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße an der Mitte des Gebäudes und der obersten Dachbegrenzungskante- sind zulässig:
- bei Gebäuden mit Satteldach und versetztem Satteldach max. 12,50 m
 - bei Gebäuden mit Pultdach und Zeltdach max. 11,00 m
- 1.2.2 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO und § 6 (1) Nr. 1 LBO)
- 1.2.2.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 1.2.2.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird die offene Bauweise mit Einzel-, Doppel- und Hausgruppen (Reihenhäuser) festgesetzt.
- 1.2.3 **Zulässige Grundfläche** (§19 BauNVO)
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf bei Reihenmittelhäusern die zulässige Grundflächenzahl überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.
- 1.3 Garagen, Carports und Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 1.3.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der Baufenster und im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Gebäudeflucht zulässig. Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.
- 1.3.2 Garagen, die außerhalb der Baufenster errichtet werden, müssen senkrecht zur Garageneinfahrt gemessen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Erschließungsstraße einhalten.
- 1.4 Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
- 1.4.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen mit einem Brutto-Rauminhalt über 25 m³ im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.4.2 Die maximale Wandhöhe der Nebenanlagen wird auf 3,0 m bezogen auf die Oberkante des natürlichen Geländes festgesetzt.
- 1.4.3 Ebenerdige Nebenanlagen (wie z.B. Terrassen, die nicht mehr als 0,5 m gegenüber dem Straßenniveau erhöht sind) sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.
- 1.4.4 Nebenanlagen, die der Versorgung oder Entsorgung der Baugebiete dienen (nach § 14 Abs. 2 BauNVO) sind im gesamten Plangebiet zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 14

1.5 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

1.5.1.1 Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sind bis zu max. 1,5 m zulässig.

1.5.1.2 Überschreitungen von Baugrenzen durch Vorbauten wie Wände, Balkone, Erker, Terrassen, Wintergärten und Tür- und Fenstervorbauten sind auf einer Länge von max. 5 m um bis zu max. 1,5 m sind zulässig.

1.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Sichtflächen müssen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

1.7 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte wird die maximale Anzahl an Wohnungen auf 2 Wohneinheiten und für Reihenhäuser auf eine 1 Wohneinheit je Hausgruppeneinheit (z.B. Reihenhaus) festgesetzt.

1.8 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

In der Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind zulässig:

- Der Nutzung dienende bauliche Anlagen (z.B. Spielgeräte) und
- Einfriedigungen

1.9 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

1.9.1 Aufschüttungen dürfen eine Höhe von max. 0,50 m gegenüber der Straßenoberkante nicht überschreiten.

1.9.2 Zur Belichtung von Räumen in Untergeschossen sind Abgrabungen bis zu 2,0 m unter Straßenoberkante auf einer maximalen Länge von 30% der Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,50 m ab Hauskante zulässig.

Hinweis: Es ist darauf zu achten, dass trotz Abgrabungen im Bereich der Untergeschosse die Wirkung der wasserdichten Wanne nicht beeinträchtigt wird (s. 1.11.1)

1.10 Leitungsrecht

Auf der mit Leitungsrecht belegten Fläche ist weder die Errichtung hochbaulicher Anlagen noch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 4 von 14

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 1.11.1 Eine Gründung unterhalb 189,00 m ü NN ist im gesamten Gebiet nicht zulässig. Die Ausbildung der Kellergeschosse ist als wasserdichte Wanne auszuführen. Wasserdichte Wanne bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.

Hinweis: Wenn Bohrungen oder Erdarbeiten in den Grundwasserleiter eindringen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

- 1.11.2 Auf den Flächen F2 sind zwei Eidechsenbiotope (Steinhaufen aus mindestens kopfgroßen Steinen die mindestens 1 m in den Boden ragen, Holzhaufen, Erdwälle mit lückiger Vegetation und ergänzende Strauchpflanzungen mit Saumflächen im direkten Umfeld der Reptilienbiotope), mit einer jeweiligen Mindestgröße von 100 m² herzustellen. In diesen Biotopen müssen Bereiche zur Eiablage geschaffen werden, d. h. Sandlinsen, die mindestens 20 cm tief in den Boden reichen und 1 m² nicht unterschreiten, sind vor Ort anzubringen.
- 1.11.3 Die oberirdischen Stellplätze sowie Wege- und Platzflächen auf öffentlichen und privaten Flächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster etc.).
- 1.11.4 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 1.11.5 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten).
- 1.11.6 Für alle nachfolgenden Pflanzfestsetzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes/Strauches als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gem. der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen ist.

1.12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

1.12.1 Anpflanzung auf privaten Grundstücken

- 1.12.1.1 In den Wohngebieten sind im Bereich der privaten Grundstücksflächen pro angefangene 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche (40 % der Gesamtgrundstücksfläche) mind. 1 Obstbaum und 10 Sträucher gem. Pflanzliste im Anhang zu pflanzen.
- 1.12.1.2 Auf der im Plan festgesetzten privat Grünflächen F4 ist eine zweireihig freiwachsende Hecke mit mindestens 2,0 m Wuchshöhe durch Pflanzung von 1 heimischen, standortgerechten Strauch/lfm gem. Pflanzliste im Anhang anzulegen. Die Strauchpflanzungen sind auf die unter 1.12.1.1 genannte Festsetzung anrechenbar.

Hinweis: Gem. § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist die festgesetzten Pflanzgebote durchzuführen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 5 von 14

1.12.2 Pflanzungen im Straßenraum

1.12.2.1 Gemäss dem Eintrag in der Planzeichnung sind entlang der Erschließungsstraße 4 mittel- bis großkronige heimische Laubbäume gem. Pflanzliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Geringe Abweichungen der Standorte z.B. für Einfahrten oder Leitungen sind zugelassen.

1.12.3 Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen

1.12.3.1 Auf der öffentlichen Grünfläche F3 im Osten ist die Fläche um den Kinderspielplatz herum mit heimischen und nichtheimischen Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste im Anhang zu bepflanzen.

1.12.3.2 Auf den öffentlichen Grünflächen F2 im Osten sind 40 heimische Obst- oder Wildobstsorten sowie 130 standortgerechte Sträucher gem. Pflanzliste im Anhang zu pflanzen. Pflege- und Erhaltungsschnitt der Streuobstbäume besonders in der Jugendphase im Zuge der Bewirtschaftung über einen Zeitraum von 25 Jahren. Die Obstbäume sind nicht in die unmittelbare Nähe der Kinderspielgeräte, die Sträucher in Strauchgruppen auf der Fläche zu verteilen. Bei Abgang eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Streuobstbaum nachzupflanzen.

1.12.3.3 Die öffentlichen Grünflächen F2 im Osten sind mit Wiesensaatgut aus regionaler Herkunft einzusäen. Zur Entwicklung einer Extensivwiese ist eine ein- bis zweimal jährliche Mahd der Fläche von Anfang Juli bis September mit Abfuhr des Mähgutes vorzusehen. Eine Düngung der Flächen ist unzulässig.

1.12.3.4 Es sind 6 Vogelnistkästen für Höhlenbrüter (Star (2 Stck.), Kohlmeise (2 Stck.) und Blaumeise (2 Stck.)) in den Bäumen der östlichen Grünfläche F2 (Streuobstwiese) aufzuhängen.

Hinweis: Die Vogelnistkästen sind von einer ökologischen Fachkraft aufzuhängen. Bei Abgang eines Nistkastens innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Unterhaltungszeitraums (25 Jahre) ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

1.12.4 Pflanzungen im Bereich des Regenrückhaltebeckens

1.12.4.1 Das geplante Regenrückhaltebecken F1 ist naturnah mit wechselnden und möglichst flachen Böschungsneigungen zu gestalten. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:2 angelegt werden.

1.12.4.2 Auf den Böschungsoberkanten des Regenrückhaltebeckens F1 sind 100 standortgerechte und heimische Sträucher gem. Pflanzliste im Anhang zu pflanzen. Diese sind in aufgelockert, in kleinen Gruppierungen anzuordnen. Bei Abgang eines Strauchs ist als Ersatz ein vergleichbarer Strauch nachzupflanzen.

1.12.4.3 Die gesamte Fläche F1 ist mit Wiesensaatgut aus regionaler Herkunft einzusäen. Zur Entwicklung einer Extensivwiese ist eine ein- bis zweimal jährliche Mahd der Fläche von Anfang Juli bis September mit Abfuhr des Mähgutes vorzusehen. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachneigung

2.1.1.1 Die Dächer der Hauptbaukörper sind

- im WA1 als Satteldach, versetztes Satteldach und
- in WA2 und WA3 als Sattel-, versetztes Satteldach, Pult- oder Zeltdach

mit jeweils einer Neigung zwischen 15 und 40° auszubilden.

2.1.1.2 Die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen müssen die gleiche Dachform aufweisen. Die Dachneigung benachbarter Doppelhaus- und Hausgruppeneinheiten ist anzugleichen, d.h. es ist maximal eine Abweichung von 3° zulässig. Wenn die Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für das jeweilige Doppel- oder Hausgruppenhaus als Festsetzung Satteldach mit einer Dachneigung von 40°.

2.1.2 Dacheindeckung

2.1.2.1 Für die Dächer der Hauptbaukörper sind ausschließlich rote bis braune oder graue bis anthrazitfarbene Materialien zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Dachbegrünungen.

2.1.2.2 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen.

2.1.3 Dachaufbauten

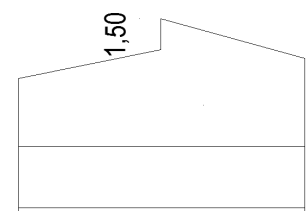
2.1.3.1 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf inklusive Dachüberstand insgesamt 50% der Länge der jeweils darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreiten.

2.1.3.2 Der Abstand der Dachaufbauten zu den Ortsgängen muss, gemessen von der jeweiligen Außenkante Dach, mindestens 1,50 m betragen.

2.1.3.3 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren), sind auf allen Dächern zulässig.

2.1.4 Dachgestaltung

2.1.4.1 Bei versetzten Satteldächern ist ein Firstversatz vom obersten Dachfirst von maximal 1,5 m zulässig.



2.1.5 Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.5.1 Für die Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen sind ausschließlich rote bis braune oder graue bis anthrazitfarbene Materialien sowie Dachbegrünungen zulässig.

2.2 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden. Bei nur einer Wohneinheit pro Grundstück sind zwei Stellplätze erforderlich, wobei ein Stellplatz in einer Garage bzw. einem Carport und der zweite im betreffenden Stauraum (Zufahrt) untergebracht werden kann.

2.3 Müllbehälterstandorte (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Freistehende Müllbehälter sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen.

2.4 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 Auf den Grundstückseiten, die an den öffentlichen Verkehrsraum angrenzen, dürfen Einfriedigungen in Form von Mauern, Zäune, Bepflanzungen etc. gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen, nicht höher als 1,50 m sein. Bei einer Höhe zwischen 1,0 m und 1,50 m sind 60% der zur Verkehrsfläche liegenden Einfriedigung als lebende Hecken zu gestalten.
- 2.4.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zulässig.
- 2.4.3 Einfriedigungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

2.5 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.

2.6 Außenantennen (§74 (1) Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne bzw. Satellitenantenne zugelassen.

2.7 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

Gemeinde March, den _____

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Hügele, Bürgermeister

Der Planverfasser

3 HINWEISE

3.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Westlich, nördlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Wiesen, Scheune zum Unterstellen von landwirtschaftlichem Gerät) an das Plangebiet an. Durch die Bewirtschaftung können landwirtschaftliche Emissionen wie z.B. Lärm, Geruch und Staub hervorgerufen werden. Diese Emissionen sind, sofern ordnungsgemäß bewirtschaftet wird, von den zukünftigen Bewohnern als ortsüblich hinzunehmen.

3.2 Boden - Allgemeine Bestimmungen

- 3.2.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- 3.2.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.2.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.2.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 3.2.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- 3.2.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.2.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.3 Mutterboden

- 3.3.1 Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wieder verwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischen zu lagern).
- 3.3.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.3.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- 3.3.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 10 von 14

3.4 Telekom

- 3.4.1 Im Neubaugebiet sind in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m - 0,4m für die Unterbringung der Kabel vorzusehen. Durch Baum-pflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- 3.4.2 Der Bauablauf ist so zu planen, dass die Arbeiten zur Kabelverlegung beim Niveau „Unterkante Bordsteinanlage“ (Randsteine sind gesetzt) erfolgen können (Verlegetiefe ca. 60-80 cm ab "Oberkante Straße" bzw. „Oberkante Gehweg"). Die Arbeiten zur Kabelverlegung werden üblicherweise von der Telekom und dem zuständigen Energieversorger in Koordination ausgeschrieben. Im Bauzeitenplan ist eine angemessene und kollisionsfreie Zeitspanne für die Kabelverlegearbeiten vorzusehen.
- 3.4.3 Für eine rechtzeitige Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger bitten wir, den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet so früh als möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn, mitzuteilen an: Deutsche Telekom Technik GmbH, m Rs PT131, Postfach 10 03 65, 79122 Freiburg.

3.5 EnBW

- 3.5.1 Um eine koordinierte Bauausführung sicherstellen zu können, ist es sinnvoll dass gleichzeitig mit der Planung unseres Versorgungsnetzes auch die Planung der Straßenbeleuchtungsanlagen in diesem Gebiet erfolgen kann.
- 3.5.2 Die EnBW sollte deshalb in die Planung der Straßenbeleuchtungsanlage frühzeitig eingebunden werden.
- 3.5.3 Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebietes bitten wir um Berücksichtigung des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.
- 3.5.4 Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der EnBW Regional AG beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der EnBW Regional AG zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.
- 3.5.5 Wir bitten Sie, den Bauablauf so zu planen, dass die Arbeiten zur Kabelverlegung beim Niveau „Unterkante Bordsteinanlage“ erfolgen können. Für die Kabelverlegearbeiten benötigen wir eine Bauzeit von ca. acht bis zehn Wochen. Die Arbeiten zur Kabelverlegung werden von EnBW ausgeschrieben.

3.6 Badenova

Für den rechtzeitigen Ausbau des Erdgasleitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co. KG, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Anhang Pflanzenliste

Pflanzenliste für Pflanzgebote mit Ausgleichsfunktionen

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 xv. Hochstämme, Stammumfang 16 - 18 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Zusammensetzung:

Bei Verwendung von Nadelgehölzen ist maximal ein Nadelgehölz je 10 Laubgehölze zulässig.

Heimische Baumarten:

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Marone
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Ulmus minor	Feld-Ulme
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Pinus sylvestris	Gewöhnliche Kiefer
Pyrus communis	Wild-Birne
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Taxus baccata	Eibe
Ilex aquifolia	Stechpalme

Obstbäume:

Sorbus domestica
Juglans regia
Morus alba
Prunus avium- Sorten

Pyrus pyraeaster- Sorten

Malus sylvestris- Sorten

Prunus domestica- Sorten

Mespilus germanica

Speierling
Nussbaum
Weiße Maulbeere
gebietsheimische Süßkirsche
(Markgräfler Kracher, Schauenberger,
Hedelfinger)
Kulturbirne (Schweizer Wasserbirne,
Geißhirtle)
gebietsheimische Apfelsorten (Bohnap-
fel, Ziegler Apfel, Boskoop)
gebietsheimische Zwetschgen, Apriko-
sen, Pfirsiche, Mandeln
Mispel

Sträucher :

Cornus sanguinea
Cornus mas
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Prunus padus
Prunus spinosa
Rosa canina
Salix caprea
Viburnum opulus
Viburnum lantana
Rhamnus frangula
Rhamnus cathartica

Gemeiner Hartriegel
Kornell-Kirsche
Eingrifflicher Weißdorn
Pfaffenhütchen
Traubenkirsche
Schlehe
Hunds-Rose
Sal-Weide
Gewöhnlicher Schneeball
Wolliger Schneeball
Gemeiner Faulbaum
Echter Kreuzdorn

Saatgutvorschlag :

Wildblumenwiese von „TerraGrün“, Hofgut
Maurer in 70825 Korntal-Münchingen

Pflanzenliste für Flächen mit allgemeinen Festsetzungen

**Gehölze, Stauden und Gräser für sonstige Flächen:
(beispielhafte Vorschlagsliste)**

Baumarten: siehe 3.1

Solitärgehölze u. Ziergehölze und heimische Wildgehölze

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Cornus - Arten	Hartriegel, Kornelkirsche
Buddleia davidii	Sommerflieder
Deutzia spec.	Deutzien
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera Arten	Wild- und Zierheckenkirschen
Forsythia	Forsythie
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Magnolia spec.	Strauchmagnolien
Malus Arten	Zier- u. Wildapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Spiraea spec.	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum rhytidophyllum	Immergr. Schneeball
Juniperus communis	Wacholder
Juniperus chinensis/sabina	Nied. Wacholderarten
Ribes spec.	Wild- u. Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauch- und Wildrosen
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Prunus cerasifera „Nigra“	Zierkirsche

Niedrige Gehölze

Hypericum calycinum	Johanniskraut
Hypericum patulum	Johanniskraut
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lavandula angustifolia	Lavendel
Lonicera pileata	Böschungsmyrte
Mahonia aquifolium	Mahonie
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch
Rosa rugosa	Apfel- Rose
Rosa "Schneewittchen"	Strauchrose
Rosa "Swany"	Rose "Swany"
Symphoricarpos "Hancock"	Schneebeere
Spiraea albifolia/japonica	Spierstrauch
Vinca minor/major	Immergrün

Stauden und Gräser

Avena sempervirens
Centranthus ruber
Geranium- Arten
Hemerocallis- Arten
Iris- Arten
Aruncus dioicus
Penissetum spec.
Salvia nemorosa
Sedum telephium
Symphytum grandiflorum
Verbascum densiflorum
Rudbeckia- Sorten

Blaustrahlhafer
Spornblume
Storchschnabel
Taglilie
Schwertlilie
Geisbart
Feldborstengras
Salbei
Große Fetthenne
Beinwell
Gr. Königskerze
Sonnenhut

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Planungsanlass und Ziel	2
1.2	Lage des Plangebietes	3
1.3	Planungsverfahren.....	4
1.4	Flächennutzungsplan.....	5
2	BELANGE DES KLIMASCHUTZES.....	5
3	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	6
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung / Zulässige Grundfläche und Gebäudehöhen.....	6
3.3	Bauweise / Stellung baulicher Anlagen	7
3.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	7
3.5	Zulässige Grundfläche	8
3.6	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	8
3.7	Nebenanlagen	8
3.8	Anzahl der Wohnungen.....	9
3.9	Grünflächen	9
3.10	Von der Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung	9
3.11	Abgrabungen und Aufschüttungen.....	9
3.12	Leitungsrecht	9
3.13	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
3.14	Pflanzgebote, Pflanzbindungen.....	10
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	11
4.1	Gestaltung der Dächer	11
4.2	Einfriedungen.....	12
4.3	Müllbehälterstandorte	12
4.4	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen	12
4.5	Stellplatzverpflichtung	12
5	AUSSENANTENNEN	13
6	NIEDERSpannungsfreileitungen	13
7	ERSCHLIESSUNG	13
8	UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG	14
9	STÄDTEBAULICHE DATEN	14
10	KOSTEN DER PLANUNG	14
11	VER- UND ENTSORGUNG	14
12	BODENORDNENDE MASSNAHMEN	15

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Ziel

Die Gemeinde March, als attraktiver Wohnstandort in Nähe der Stadt Freiburg, möchte der vermehrten Nachfrage nach Wohnbauland mit der Ausweisung eines neuen Wohngebiets begegnen. Nachdem im Ortsteil Hugstetten bereits vor einigen Jahren ein neues Wohngebiet erschlossen und aufgesiedelt wurde, und alle Ortsteile der Gemeinde gleichwertig und maßvoll weiterentwickelt werden sollen, ist nun ein kleines Wohngebiet im Ortsteil Neuershausen vorgesehen. Angedacht ist der neue Wohnstandort im Nordosten des Ortsteils entlang des Kapellenweges, der bisher nur einseitig bebaut ist. Bereits jetzt liegen der Gemeinde mehrere Anfragen von Bürgern aus Neuershausen und der Gemeinde vor, die Interesse an einem Bauplatz geäußert haben.

Durch die Entwicklung des Wohnbaugebietes „Kapellenweg“ erfolgt eine Arrondierung des nordöstlichen Ortsrandes, welche der bestehenden Bebauung am Kapellenweg ein städtebaulich sinnvolles Gegenüber gibt. Um einen homogen gestalteten neuen Ortsrand auszubilden, wurden die im Bereich des Bebauungsplanes „Kapellenweg“ getroffenen Festsetzungen und gestalterischen Vorgaben daher aus der nahen Umgebung und dem allgemeinen Ortsbild abgeleitet. Zudem ist eine große Grünfläche samt Kinderspielfeld im Osten des Plangebietes vorgesehen, auf der auch die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen untergebracht werden sollen. Ein Fußweg durch die Grünfläche soll die neue Wohnbebauung an die bestehende Wegestruktur in die umgebende Landschaft anschließen.

Insgesamt soll der Bebauungsplan „Kapellenweg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, den Bereich insbesondere unter städtebaulichen, ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten nach den aktuellen Rahmenbedingungen und Erkenntnissen zu entwickeln, d.h. insbesondere eine Bebauung mit den zur Zeit am Markt nachgefragten Wohnformen zu ermöglichen.

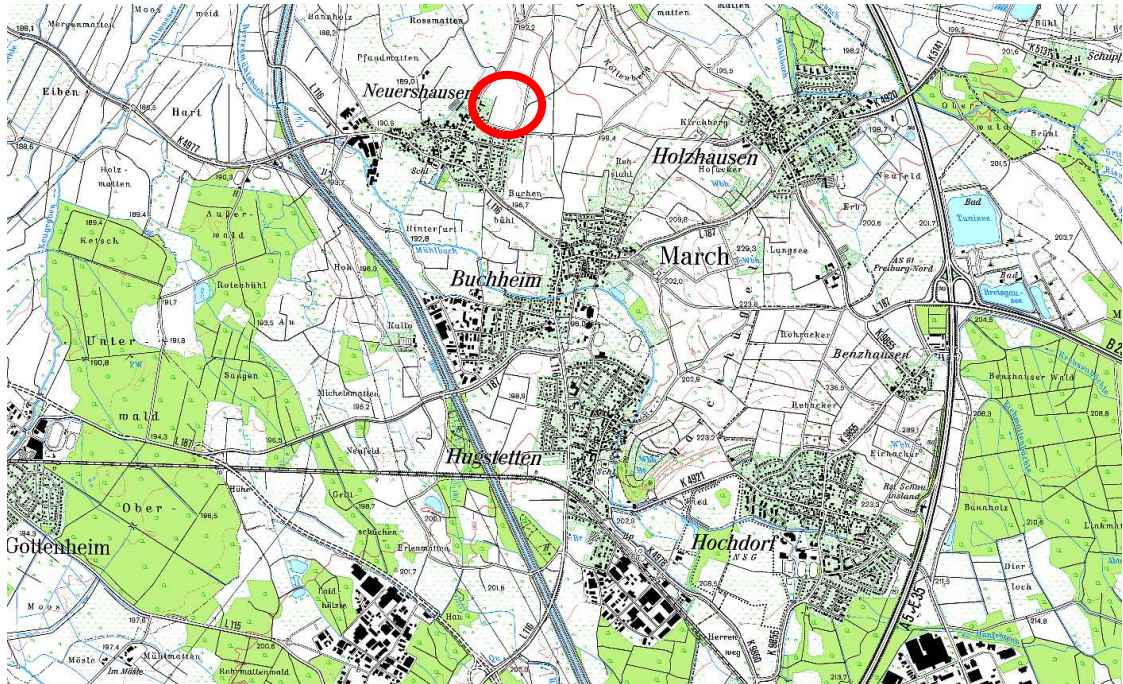
Nach gegenwärtiger Sicht werden mit der Planung folgende Einzelziele verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum in Form von Einzel-, Doppel- und auch Reihenhäusern insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung
- Ökonomische Erschließung über die bestehenden Straße
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung und Gestaltung von Grünbereichen insbesondere auch im Übergang zur freien Landschaft

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Marcher Ortsteils Neuershausen.

Abb. 2: Ausschnitt topographische Karte (ohne Maßstab)



Es umfasst die Flurstücke Nrn.: 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 188/1 und 189. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet, im Süden und Westen schließt Bebauung an. Südöstlich grenzt der Neuershäuser Friedhof an.

Abb. 3: Geltungsbereich „Kapellenweg“ (ohne Maßstab)



1.3 Planungsverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wurde im Regelverfahren durchgeführt. Somit fand eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt.

Zu Beginn des Verfahrens wurde zeitgleich mit der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden ein Scoping durchgeführt, um den Rahmen für Umfang und Detailierungsgrad Umweltprüfung festzulegen sowie Grünordnungsplan und Umweltbericht zu erarbeiten. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen folgte die Offenlage, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange erneut für die Dauer eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird. Auch die in diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen wurden abgewogen und eingearbeitet, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wurde.

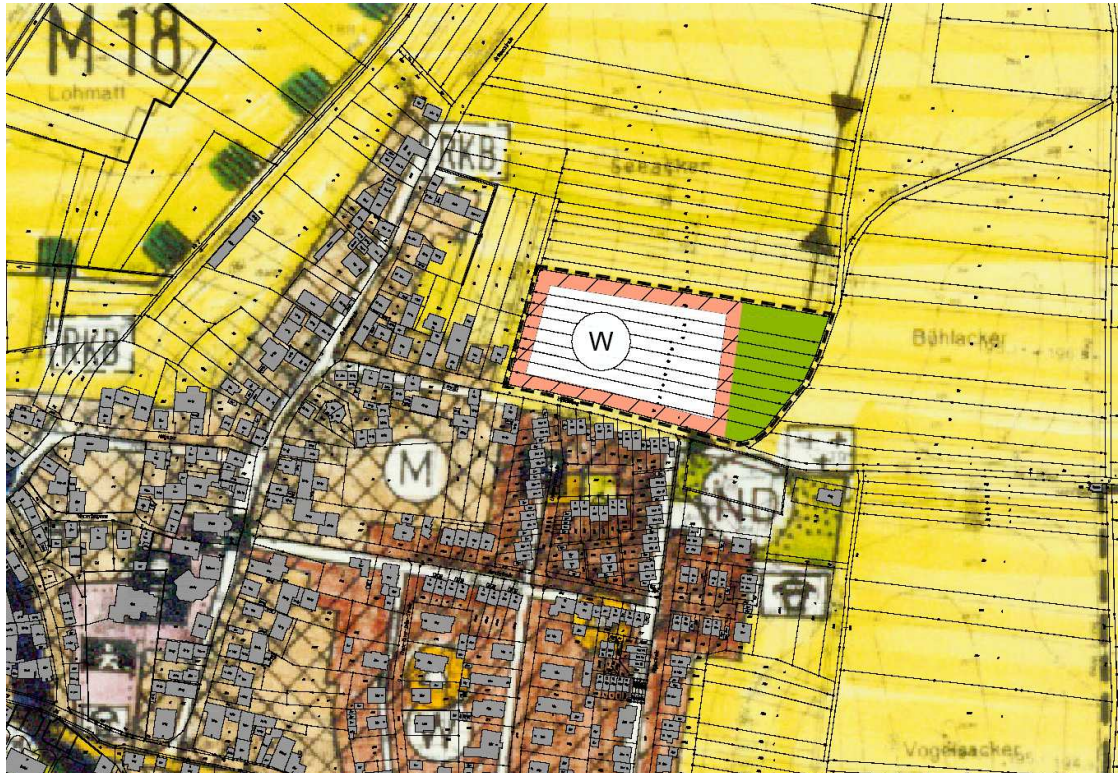
Verfahrensablauf:

08.03.2013	Der Gemeinderat der Gemeinde March beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Kapellenweg“ und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften und die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
29.07. bis 06.09.2013	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
19.07.2013 - 06.09.2013	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
04.11.2013	Der Gemeinderat der Gemeinde March behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
25.11. bis 03.01.2014	Durchführung der Offenlage der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 15.11. mit Frist bis zum 31.12.2013	Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
10.02.2014	Der Gemeinderat der Gemeinde March behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt den Bebauungsplan „Kapellenweg“ und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes March-Umkirch, der mittlerweile in der Fassung der 3. Änderung (Wirksamkeit 30.11.12) vorliegt, sieht für den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Kapellenweg“ Wohnbau- und Grünfläche vor, sodass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan GVV March-Umkirch (ohne Maßstab)



2 BELANGE DES KLIMASCHUTZES

Unter Bezugnahme auf das Kyoto-Protokoll, welches als Übereinkommen zur Feststellung der globalen Klimaveränderung gilt, verpflichteten sich die Mitgliedsländer der Europäischen Union 2002 auf die Reduzierung der Treibhausgase bis zum Jahr 2020. Durch den Rückgang der Treibhausgase, besonders von Kohlendioxid (CO₂), soll die Erderwärmung verringert und die entsprechenden Folgen der Klimaveränderung (z.B. Starkregenereignisse, Hitzeperioden, Trockenheit) eingedämmt werden.

Um die Vorgaben aus dem Kyoto-Protokoll einzuhalten, setzt die Bundesregierung auf die Umsetzung in den drei Bereichen „Steigerung der Energieeffizienz“, „Energieeinsparung“ und „Ausbau der Erneuerbaren Energien“. Mit unterschiedlichen Mitteln, z.B. verschiedenen ansetzenden Förderprogrammen, neuen Gesetzesvorgaben, Forschungsschwerpunkten etc. wird das Einhalten der Zielvorgabe unterstützt.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Frühjahr/Sommer 2011 ist gem. § 1 a Abs. 5 BauGB auch im Bauleitverfahren den Erfordernissen des allgemeinen Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Darunter fallen inzwischen jedoch nicht nur Festsetzungen, die helfen, die Klimaveränderung durch CO₂-Reduktion abzuschwächen, sondern auch diejenigen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

In den folgenden Abschnitten werden die Festsetzungen u.a. bezüglich ihrer Wirkung auf den Klimawandel und/oder die Klimaanpassung daher näher erläutert.

Abschließend soll kurz darauf hingewiesen werden, dass durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik deutlich größere Effekte für den allgemeinen Klimaschutz zu erzielen sind als auf der Ebene der Bauleitplanung. Entsprechend sollte der Klimaschutz auf der städtebaulichen Ebene als einer von mehreren öffentlichen Belangen gesehen und behandelt werden. Dies bedeutet nicht, städtebauliche Grundzüge wie z.B. Südausrichtung, Freihalten von Frischluftschneisen etc. außer Acht zu lassen, sondern vielmehr einen qualitätvollen Städtebau mit ausgewogenem Verhältnis zwischen Bebauung und Freiraum, im Einklang mit den Klimaschutzzielen, anzustreben.

3 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Das Gebiet soll den Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes erhalten. Die getroffenen Festsetzungen bzgl. Trauf- und Gebäudehöhen sind an den Bestandsgebäuden auf der gegenüberliegenden Seite des Kapellenweges orientiert; allerdings wurden aufgrund verschiedener neuer Anforderungen an den Wohnungsbau (Energetische Wärmedämmstandards, Heizungstechniken etc.) die maximalen Höhen etwas angehoben. Zudem wurden die Dachformen und deren -Neigungen ausgiebig im Ortschafts- und Gemeinderat diskutiert, um den Spielraum für potenzielle Bauherren auszuloten, ohne den Ortsbildcharakter aufzugeben.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. In diesem sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nicht zugelassen. Die Festsetzung bzgl. der Schank- und Speisewirtschaften wurde getroffen, um Nutzungskonflikte in Form von Lärm z.B. durch An- und Abfahrenden Besucherverkehr und Ruhestörungen einzudämmen. Kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke wurden nicht zugelassen, da diese oftmals mit einer hohen Flächeninanspruchnahme einhergehen und zusätzlich für das Gebiet unverhältnismäßig hohe Stellplatzzahlen für Besucher vorweisen müssen. Darüberhinaus soll das Baugebiet für dort beabsichtigte Wohnungsbaufäche vorgehalten werden.

Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen, um zum einen den Flächen für Wohnnutzung den Vorrang vor andern großflächigeren Nutzungen (Gartenbaubetrieb, Verwaltungsgebäude und deren Parkplatz) zu geben und zum anderen Nutzungskonflikte in Form von Lärm z.B. durch an- und abfahrenden Kundenverkehr innerhalb des Gebiets zu vermeiden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung / Zulässige Grundfläche und Gebäudehöhen

Als maximale Traufhöhe sind im Allgemeinen Wohngebiet mindestens 6,0 m und maximal 6,80 zulässig. Die Mindesthöhe wurde gewählt, um eine einheitliche Höhenentwicklung im Gebiet und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten. Die maximale Traufhöhe von 6,8 m ermöglicht neben Sockel und Kniestock die Bebauung mit zwei Geschossen und somit eine gute Ausnutzbarkeit des Wohnraums. Orientiert sind die Traufhöhen an den Bestandsgebäuden des Kapellenwegs,

allerdings sind sie aufgrund verschiedener neuer Anforderungen an den Wohnungsbau (Energetische Wärmedämmstandards, Heizungstechniken etc.) etwas hochgesetzt.

Bei Gebäuden mit Satteldach dürfen die Traufhöhen von Dachaufbauten bzw. Vorbauten (z.B. Balkone, Erker) und Wiederkehren die festgesetzte zulässige Traufhöhe um max. 3,0 m überschreiten, wenn sie eine Breite von 5,0 m und max. 50 % der Länge der jeweils zugehörigen Hausbreite nicht überschreiten. Diese Festsetzung wurde getroffen, um z.B. breitere Schleppgauben zu ermöglichen; gleichzeitig wird über die explizit getroffene Breitenangabe darauf geachtet, dass die Proportionen von Dachflächen, Dachaufbauten und Gebäuden gestalterisch gut zueinander passen.

Als maximale Gebäudehöhe sind bei Gebäuden mit Sattel- und versetztem Satteldach 12,50 m, bei Gebäuden mit Pult- oder Zeltdach 11,00 m festgesetzt. Diese unterschiedlichen Höhen wurden formuliert, um einerseits eine gute Ausnutzbarkeit der Wohngebäude zu ermöglichen, gleichzeitig aber, in Verbindung mit den großen Dachneigungen mögliche, massiv in Erscheinung tretende Wandflächen (wie z.B. bei einläufigen Pultdächern) einzuschränken.

3.3 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen

Im Plangebiet ist, je nach Allgemeinem Wohngebiet, die offene Bauweise (WA2) oder Einzel- und Doppelhausbebauung (WA1 und WA3) zulässig.

Die offene Bauweise (WA2) soll optimal ausgerichtete süd- bzw. westorientierte Reihenhäuser ermöglichen; diese sind unter energetischen Gesichtspunkten (geringerer Wärmebedarf durch Anbau) besonders hervorzuheben. Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern (WA1 und WA3) im Norden und Osten stärkt die Ausbildung einer aufgelockerten Siedlungsstruktur am Ortsrand bzw. inmitten des Plangebiets.

Die Stellung baulicher Anlagen wurde nicht festgesetzt. Der gestalterische Spielraum bei der Dachflächenausrichtung erlaubt verschiedene Möglichkeiten der Solarenergienutzung: die Dachflächensüdausrichtung fördert die aktive Solargewinnung, während die Ost-West-Ausrichtung des Gebäudes eher die passiven Solargewinne aufnimmt. Je nach Gebäudestandard und Haustechnik kann entweder die eine oder die andere Ausrichtung förderlich sein.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Es wurden lange Baufenster mit jeweils 12 m Tiefe festgelegt, um den zukünftigen Bauherren Spielräume bei der Gebäudestellung zu eröffnen und im Rahmen der Vermarktung flexibel auf unterschiedliche Grundstücksanfragen reagieren zu können.

Um die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln, ist vorgesehen, dass Überschreitungen der Baugrenzen durch Bauteile, wie z.B. Balkone, Erker und Wintergärten bis zu 1,5 m und einer maximalen Gesamtbreite von 5,0 m zulässig sind. Aus gleichen Gründen dürfen untergeordnete Bauteile wie Gesimse und Dachvorsprünge die Baugrenzen um maximal 1,5 m überschreiten.

3.5 Zulässige Grundfläche

Im gesamten Wohngebiet wurde eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die eine aufgelockerte Siedlungsstruktur bewirkt und einen hohen Freiraumanteil gewährleistet. Da Hausgruppenmittelhäuser (bzw. Reihemittelhäuser) diese GRZ nur selten einhalten können, wurde für Reihemittelhäuser eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 zugelassen. Dies ist im Sinne einer flächensparenden Bauweise geboten und beeinträchtigt aufgrund der nur geringen Anzahl im Gebiet nicht die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

3.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Im gesamten Wohngebiet gilt, dass Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der Baufenster und/oder außerhalb der Baufenster bis zur rückseitigen Gebäudeflucht zulässig sind. Somit besteht die Möglichkeit, Garagen, Carports und Stellplätze an verschiedenen Stellen auf dem Grundstück zu errichten und dieses somit flexibel zu nutzen.

Die Festsetzung, dass Garagen mindestens 5,0 m Abstand, senkrecht von der jeweiligen Garagenausfahrt gemessen, zur Erschließungsstraße einhalten müssen, gewährleistet einen reibungslosen Verkehr, auch, wenn z.B. ein Pkw während der Garagentüröffnung in der Einfahrt warten muss. Zudem kann durch die Festsetzung gewährleistet werden, dass massiv baulich in Erscheinung tretende Anlagen gestalterisch vom öffentlichen Raum zurücktreten.

3.7 Nebenanlagen

Um zum Schutz der Gartenbereiche eine zu große Versiegelung der Grünbereiche auszuschließen und die gestalterischen Auswirkungen von Nebenanlagen gerade auf den öffentlichen Straßenraum zu regeln, wurde festgesetzt, dass Nebenanlagen, die hochbaulich in Erscheinung treten und über 25 m³ Bruttorauminhalt aufweisen, nur innerhalb der durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig sind. Damit Nebenanlagen generell nicht zu massiv in Erscheinung treten, wurde ihre Wandhöhe auf maximal 3 m, bezogen auf die Oberkante des natürlichen Geländes, festgesetzt.

Ebenerdige Nebenanlagen (wie z.B. Terrassen, die nicht mehr als 0,5 m gegenüber dem Straßenniveau erhöht sind) sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Diese Festsetzung bietet den Bauherren Spielraum bei der Außengestaltung der Freibereiche, jedoch unter Berücksichtigung eines untergeordneten, da nicht massiven, Erscheinungsbildes.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes u.a. mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser dienen, sind grundsätzlich im gesamten Wohngebiet zulässig. Dies ermöglicht eine optimale Versorgung des Gebietes und die Möglichkeit, flexibel auf energetische Handlungsbereiche zu reagieren.

3.8 Anzahl der Wohnungen

In Einzel- und Doppelhäusern sind maximal 2 WE pro Doppelhaushälfte zulässig; für Reihenhäuser wurde 1 WE je Gebäude festgesetzt.

Diese Festsetzungen sorgen für eine verträgliche Bewohnerdichte im neuen Wohngebiet, insbesondere auch im Hinblick auf die erforderlichen Stellplätze.

3.9 Grünflächen

Für die Grünfläche im Plangebiet ist die Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Zulässig in der Fläche sind der Spielplatznutzung dienende bauliche Anlagen wie z. B. Spielgeräte und Einfriedungen. Letztere wurden zugelassen, um dem Sicherheitsbedürfnis der Kinder und Eltern Rechnung zu tragen.

Die Grünfläche sorgt als unversiegelte Freifläche für einen gewissen Ausgleich der durch die Zunahme versiegelter Flächen leicht steigenden thermischen Belastung im Gebiet.

3.10 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurden im Bebauungsplan an den Einmündungen in den Kapellenweg Sichtfelder eingetragen.

Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Die Flächen müssen daher auf einer Höhe zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden; Grundstückseigentümer haben den Rückschnitt von Bäumen und Sträuchern in diesem Bereich eigenständig durchzuführen.

3.11 Abgrabungen und Aufschüttungen

Um massiven Geländesprüngen und somit unterschiedlichen Höhenentwicklungen auf den Grundstücken vorzubeugen, dürfen Aufschüttungen auf dem gesamten Grundstück eine Höhe von max. 0,50 m gegenüber der Straßenoberkante nicht überschreiten.

Um Untergeschosse mit Belichtung zu ermöglichen, sind Abgrabungen bis zu 2,0 m unter Straßenoberkante auf einer maximalen Länge von 30% der Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,50 m ab Hauskante zulässig. Hierbei sind jedoch dringend die wasserrechtlichen Vorgaben für Untergeschosse gem. Festsetzung 1.12.1 zu beachten. Die Wirkung der wasserdichten Wanne darf durch die Abgrabungen nicht beeinträchtigt werden.

3.12 Leitungsrecht

Um das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zum Regenrückhaltebecken zu führen, müssen teilweise Leitungen auf den privaten Grundstücken verlegt werden.

Auf den mit Leitungsrecht belegten Flächen ist weder die Errichtung hochbaulicher Anlagen noch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zulässig, da die Leitungen jederzeit erreichbar sein müssen und vor Schäden, z.B. durch starke Wurzelausbildung, geschützt werden müssen.

3.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Eine Gründung unterhalb 189,0 m ü NN ist im gesamten Plangebiet nicht zulässig, da dadurch ein Durchstoßen der Deckschicht über dem Grundwasser und somit der Auftrieb des Grundwassers nach oben vermieden werden kann (vgl. Hydrologische Stellungnahme Büro Frey&Ruppenthal).

Da gemäß Artenschutzgutachten Eidechsen im Plangebiet vorkommen können, ist die Ansiedlung von zwei entsprechenden Biotopen, mit Versteck- und Sonnenplätzen, vorgesehen.

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen oberirdische Stellplätze und Wegeflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht zählt zu den unterstützenden Maßnahmen der Klimaanpassung.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn sie beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin wurden zum Schutz nachaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt. Im Rahmen allgemeiner Energieeinsparbemühungen zugunsten des Klimaschutzes sollen die Beleuchtungsanlagen zudem energiesparend sein (z.B. LED-Leuchten).

3.14 Pflanzgebote, Pflanzbindungen

Die Durchgrünung des Gebietes wird zum einen durch die im öffentlichen Straßenraum zu pflanzenden 4 Laubbäume angestrebt. Des Weiteren unterstützen sowohl die Ausgleichsmaßnahme, auf jedem Baugrundstück Bäume und Sträucher zu pflanzen, als auch das Pflanzgebot im Norden, Osten und Westen die Durch- bzw. Ortsrandeingrünung des Plangebiets. Der von den Bäumen und Sträuchern/Hecken ausgehende Schattenwurf verringert die Aufheizung der privaten und öffentlichen Freiflächen und trägt somit dazu bei, dass die thermische Belastung des Gebietes, welche durch die Versiegelung leicht zunehmen wird, abgeschwächt wird. Auch Gebäude können in den Sommermonaten verschattet werden, sodass die Aufheizung dort nicht überhandnimmt. Im Winter sind sonnenbedingte Wärmegevinne trotz Baumpflanzungen möglich, da diese während der kalten Jahreszeit ihr Laub abwerfen.

Die zu pflanzende Hecke im Norden soll als Schutz vor landwirtschaftlichen Emissionen dienen; daher wurde für sie auch eine Höhe von mindestens 2,0 festgesetzt.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Gestaltung der Dächer

Dachform und - Neigung

Die Festsetzung der unterschiedlichen Dachformen wie (versetztes) Sattel-, Pult- oder Zeltdach im Plangebiet erlaubt, in Zusammenhang mit den verschiedenen maximalen Trauf- und Gebäudehöhen ebenso individuelle gestalterische Spielräume bei der Dachgestaltung wie die Festlegung der Dachneigung zwischen 15° und 40°.

Dabei werden versetzte Satteldächer als Abwandlung des Satteldachs in den Bebauungsplan aufgenommen, um derzeit moderne und gestalterisch doch ähnliche Dachformen im Neubaugebiet zuzulassen.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild bei Doppelhäusern und Reihenhäusern zu gewährleisten wurde festgesetzt, dass diese die gleiche Dachform aufweisen müssen. Die Dachneigung benachbarter Doppelhaus- und Hausgruppeneinheiten ist anzugleichen, d.h. es ist maximal eine Abweichung von 3° zulässig. Sollte entsprechend bereits eine Doppelhaushälfte gebaut worden sein, so hat sich das zweite Gebäude dem ersten, mit den erlaubten Spielräumen in der Dachneigung, anzugleichen. Ist die Angleichung nicht sichergestellt, z. B. bei zeitgleich eingereichten aber in ihrer Gestaltung abweichenden Bauanträgen und kann für diese kein Kompromiss gefunden werden, gilt für die Doppel- oder Reihenhäuser als Festsetzung Satteldach mit einer Dachneigung von 40°.

Dacheindeckung

Um sich in die Bestandsbebauung einzufügen und das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, wurden rote bis braune bzw. graue bis anthrazitfarbene Dacheindeckungen zugelassen. Davon ausgenommen sind Dachbegrünungen.

Dachaufbauten

Die getroffenen Festsetzungen bzgl. Dachaufbauten gewährleisten, dass die Proportionen zwischen Gebäudekörper und Dach eingehalten werden und das Ortsbild somit nicht durch im Verhältnis zu den Gebäuden zu große Dachaufbauten negativ beeinflusst wird.

Um die Energiegewinnung durch regenerative Ressourcen zu fördern, sind Anlagen für solare Energiegewinnung auf allen Dächern zulässig.

Dachgestaltung

Bei versetzten Satteldächern ist ein Firstversatz vom obersten Dachfirst von maximal 1,5 m zulässig; innerhalb dieser schmalen Fläche tritt die Wand nicht zu massiv in Erscheinung und die Proportionen zwischen Gebäude und Dachfläche bleiben gewahrt. In der Wandfläche können Fenster für eine zusätzliche Belichtung sorgen.

Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen

Ähnlich wie für die Dächer der Hauptgebäude sind auch für die Garagen, Carports und Nebenanlagen rote bis braune bzw. graue bis anthrazitfarbene Materialien festgesetzt, damit sich diese in die umgebende Bestandsbebauung und das Ortsbild einfügen.

4.2 Einfriedungen

Auf den Grundstückseiten, die an den öffentlichen Verkehrsraum angrenzen, dürfen Einfriedungen in Form von Mauern, Zäune, Bepflanzungen etc. gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen, nicht höher als 1,50 m sein. Somit kann die soziale Interaktion zwischen Bewohnern auf ihren privaten Grundstück und dem Leben im öffentlichen Raum gestärkt werden. Die Festsetzung, dass ab einer Höhe der Einfriedungen von 1,0 m 60% als lebende Hecke zu gestalten sind, ist dem Trend der Gabionenwände und Betonmauern zuzuordnen: Um durchgängig 1,50 hohe Mauern auszuschließen, die eine „tunnelartige und abgeschottete“ Wirkung im öffentlichen Straßenraum bewirken, müssen Teile der Einfriedung als lebende Hecken ausgebildet werden.

Maschendraht- und Drahtzäune sind dabei nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig, um die Qualität im öffentlichen Raum zu erhöhen. Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zulässig.

4.3 Müllbehälterstandorte

Freistehende Müllbehälter sind aus gestalterischen Gründen und zugunsten der Qualität des öffentlichen Raumes dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen. Zudem sind sie gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen, um Geruchsbelästigungen auszuschließen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen.

4.4 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

Die Festsetzung, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen und gärtnerisch anzulegen sind, unterstützt ein geordnetes Erscheinungsbild des Wohngebietes und erhöht somit auch die Qualität des öffentlichen Raums.

4.5 Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung nicht aus. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Bereich „Kapellenweg“ gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind dabei auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden, so dass bei nur einer Wohneinheit pro Grundstück zwei Stellplätze erforderlich sind, wobei ein Stellplatz in einer Garage bzw. einem Carport und der zweite im betreffenden Stauraum (Zufahrt) untergebracht werden

kann.

Verkehrliche Gründe

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss. Auch wenn im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs nicht nur zugunsten der klimafreundlichen Mobilität in letzter Zeit viele Verbesserungen angestrebt und erreicht wurden, ist der ÖPNV in March-Neuershausen nicht in der Lage, das eigene Auto ganz zu ersetzen. Insofern erscheint es gerechtfertigt, die Unterbringung der privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl zu fordern.

Städtebauliche Gründe

Im Bereich der Verkehrsflächen als öffentlichem Raum soll den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität ermöglicht werden; die Straßenflächen sollen daher nicht als „öffentliche Parkzonen“ zweckentfremdet werden.

5 AUSSENANTENNEN

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude bzw. pro Doppelhaushälfte jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Satellitenantenne zulässig.

6 NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 50er und 60er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern angebracht, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

7 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den Kapellenweg und eine 5,50 m breite Ringstraße, die nach Norden hin abzweigt. Im Osten biegt ein Fußweg von dieser Straße ab, welcher durch die Grünflächen und den Spielplatz in die Landschaft führt. Für die östliche und westliche Straße sind Parkplatzbereiche entlang der Fahrbahn vorgesehen, welche ca. 13 Stellplätze ermöglichen und dem Zuparken im öffentlichen Straßenraum vorbeugen sollen; sie dienen dem Besucher- und Anlieferverkehr. In Verlängerung der östlichen Zufahrt ist ein 5,5 m breiter Grünstreifen vorgesehen, welcher im Falle einer städtebaulichen Weiterentwicklung nach Norden als Straße ausgebaut werden kann. Vom Kapellenweg aus erschließt ein kurzer Stich zwei Grundstücke im inneren des Plangebiets.

Nördlich entlang des Kapellenweges ist ein einseitiger Gehweg von 1,50 m Breite vorgesehen; dieser sollte abgesenkt ausgestaltet werden, damit (überbreite) landwirtschaftliche Maschinen den Kapellenweg trotz parkender Autos gut passieren können.

8 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1 a (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2 a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigelegt.

Nach § 2 (4) BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Dieses sog. „Scoping“ wurde parallel zur Frühzeitigen Beteiligung durchgeführt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Die sich aus der Grünordnungsplanung und der Abwägung umweltschützender Belange ergebenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wurden in den Bebauungsplan integriert.

9 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	18.725 qm
Allgemeines Wohngebiet	10.575 qm
Verkehrsfläche	2.032 qm
private Grünfläche	430 qm
öffentliche Grünfläche	5.688 qm
davon Rückhaltebecken	846 qm

10 KOSTEN DER PLANUNG

	Kosten
Baustelleneinrichtung	6.000
Straßenbauarbeiten	154.000
Kanalisation	102.900
Rückhaltebecken	69.600
Wasserversorgung	36.000
Gasversorgung (Erdarbeiten)	7.200
Kabelarbeiten (Erdarbeiten)	12.000
Straßenbeleuchtung	8.000
Baukosten (netto)	396.000
Baukosten (brutto)	471.000
Planung, Puffer	86.000
Projektkosten gesamt	<u>557.000</u>

11 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung für das Gebiet ist gewährleistet, da über die neuen Leitungen der Ringstraße und an das bestehende Netz im Kapellenweg angeschlossen werden kann.

Da im Gemeindegebiet bekanntermaßen hohe Grundwasserstände vorliegen, wurde eine hydrologische Stellungnahme des Büro Frey&Ruppenthal aus Freiburg angefordert. Laut dieser ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine Versickerung im Gebiet, unabhängig vom Grundwasserabstand, nicht möglich. Aus diesem Grund wird das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen in das innerhalb des Plangebiets liegende Regenrückhaltebecken geführt und von dort abgeleitet. Das Niederschlagswasser wird über Leitungen in der Ringstraße zum Rückhaltebecken transportiert; wo dies nicht auf direktem Wege möglich ist, wurden Leitungsrechte entlang privater Grundstücke eingetragen. Das im Rückhaltebecken gesammelte Wasser wird in den Lohmattengraben eingeleitet und kommt dort zur Versickerung.

12 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Da sich die betroffenen Grundstücke im Eigentum der Gemeinde befinden, sind keine weiteren bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.

Gemeinde March, den _____

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Hügele, Bürgermeister

Der Planverfasser

SATZUNG

der Gemeinde March im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB über die 1. Änderung des Bebauungsplans "Kapellenweg" im Ortsteil Neuershausen

Der Gemeinderat der Gemeinde March hat am 08.06.2015 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Kapellenweg" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

§ 1

Gegenstand der 1. Änderung

Gegenstand der 1. Änderung ist der Bebauungsplan „Kapellenweg“ mit Rechtskraft vom 10.02.2014.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die 1. Änderung des Bebauungsplans "Kapellenweg" ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Kapellenweg“ (Planzeichnung vom 10.02.2014).

§ 3

Bestandteile

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Bebauungsplanänderung bestehen aus
dem textlichen Teil – Bebauungsvorschriften – in der Fassung vom 08.06.2015
Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 08.06.2015

§ 4

Inkrafttreten

Die 1. Bebauungsplanänderung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde March, den 09.06.15

Mursa, Bürgermeister



Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes
sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen
mit dem hierzu ergangenen Beschluss
des Gemeinderates der Gemeinde March
übereinstimmt.

March, den 10.06.2015

Bürgermeister
Mursa



Nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht am 12.06.2015

Bürgermeister
Mursa



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 1 von 1

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil des Bebauungsplans „Kapellenweg“ mit Rechtskraft vom 10.02.2014 werden wie folgt ergänzt. Die übrigen, nicht von der 1. Änderung erfassten textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Kapellenweg“ finden weiterhin Anwendung.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil des Bebauungsplans „Kapellenweg“ vom 10.02.2014 werden wie folgt **ergänzt**:

1.13 Abweichende Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 2926 bis 2930, und 2933 bis 2938, 2945, 2949 und 2950 sind geringere als die nach Bauordnungsrecht zulässigen seitlichen Abstandsflächen zulässig. Die Abstandsflächen betragen hier 0,34 der Wandhöhe mindestens jedoch 2,50 m.

Gemeinde March, den 09.06.15


Mursa, Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes
sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen
mit dem hierzu ergangenen Beschluss
des Gemeinderates der Gemeinde March
übereinstimmt.

March, den 10.06.2015


Bürgermeister
Mursa



Nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht am 12.06.2015


Bürgermeister
Mursa



1	ALLGEMEINES	2
1.1	Planungsanlass und Ziel	2
1.2	Lage des Plangebietes	4
1.3	Vereinfachtes Verfahren	4
1.4	Flächennutzungsplan	5
2	INHALTE DER PLANUNG	6
3	UMWELTBELANGE.....	7
4	KOSTEN DER PLANUNG	7
5	BODENORDNENDE MASSNAHMEN	7

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Ziel

Die Gemeinde March hat im Februar 2014 den Bebauungsplan „Kapellenweg“ im Ortsteil Neuershausen aufgestellt, um den dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung zu decken. Die Gemeinde hatte damals wie heute eine Vielzahl von Anfragen von Bauinteressenten vorliegen. Es war daher ausdrücklich der Wunsch der Gemeinde, möglichst viele Bürger mit einem Baugrundstück versorgen zu können, in dem unter Berücksichtigung der eher ländlichen Lage des Ortsteils dennoch eine angemessene Dichte erreicht und möglichst viele Baugrundstücke gebildet werden sollten. In der damaligen städtebaulichen Konzeption war vorgesehen, dass die Gebäude zumindest seitlich recht nah aneinanderrücken können; zumindest so nah, wie es das damalige Bauordnungsrecht erlaubt hätte. Für viele Grundstücke liegen inzwischen bauantragsreife Planungen vor, die aber aufgrund der LBO-Novelle vom März 2015 in Sachen Abstandsflächen nicht mehr den geänderten bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechen, welche durch die Anrechnung von Giebelflächen auf die Abstandsflächen der ursprünglich im Bebauungsplan „Kapellenweg“ (Satzung: 10.02.2014) gewünschten dichteren Bebauung entgegenstehen.

Die Gemeinde hat sich mit diesem Problem befasst und will durch die vorliegende Änderung dazu beitragen, dass die ursprüngliche vorgesehene Konzeption beibehalten werden kann. Daher wird im Rahmen der 1. Änderung für die Grundstücke Flst.-Nrn. 2926 bis 2930, und 2933 bis 2938, 2945, 2949 und 2950 eine Verringerung der Abstandsflächen festgesetzt, welche in etwa den bis zur Novelle vom März 2015 gültigen Vorgaben der LBO entspricht und die eine dichtere Bebauung ermöglicht. Es handelt sich hierbei um bereits gebildete, ca. 9,50 m schmale Grundstücke, die sich vom Grundstückszuschnitt nur für eine Doppelhausbebauung eignen. Auf Grundstücke, die seitlich an eine öffentlichen Straße grenzen und Grundstücke, die für freistehende Einzelhäuser vorgesehen sind, soll die Änderung keine Anwendung finden.

Die Anwendung der neuen, größeren Abstandsflächenregelung würde im vorliegenden Fall entweder zu kleineren Gebäuden und daher geringeren Wohnbauflächen oder aber zu größeren Grundstücksgrößen führen. Beides würde den Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer Reduzierung des Flächenverbrauchs zuwiderlaufen. Faktisch wird, gemessen an den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen, durch die vorliegende Änderung eine Nachverdichtung des Gebiets ermöglicht; diese geht jedoch nicht über die zum Zeitpunkt der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs und des Bebauungsplans angedachte Bebauungsdichte hinaus.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Marcher Ortsteils Neuershausen. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet, im Süden und Westen schließt Bebauung an. Südöstlich grenzt der Neuershausener Friedhof an.

Abb. 3: Geltungsbereich „Kapellenweg“ (ohne Maßstab)



1.3 Vereinfachtes Verfahren

Da es sich im vorliegenden Fall nur um eine textliche Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen handelt, soll der Bebauungsplan „Kapellenweg“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Weitere Voraussetzung im Sinne des § 13 Abs. 1 BauGB ist, dass keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet werden. Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes / Natura-2000-Gebiete) genannten Schutzgüter vorliegen.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans „Kapellenweg“ betrifft lediglich textliche Änderungen hinsichtlich der Zulässigkeit geringerer seitlicher Abstandsflächen in Teilbereichen des Plangebiets, so dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gegeben sind. Alle betreffenden Baugrundstücke sind noch im Eigentum der

Gemeinde, so dass auch Nachbarrechte nicht betroffen sind.

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13 Abs. 1 BauGB für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Im näheren Umkreis des Plangebietes befindet sich kein FFH- oder Vogelschutzgebiet, weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH- oder Vogelschutzgebietes nicht erkennbar sind.

Die Textliche Änderung des Bebauungsplans „Kapellenweg“ kann daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren kann gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Dies wird im vorliegenden Fall in Anspruch genommen. Ferner wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Verfahrensablauf:

20.04.2015	Der Gemeinderat der Gemeinde March wird über die Aufstellung der Bebauungsplanänderung „Kapellenweg“ und die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB informiert
06.05. – 05.06.2015	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
30.04. – 01.06.2015	Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
08.06.2015	Der Gemeinderat der Gemeinde March behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt die Bebauungsplanänderung „Kapellenweg“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung

1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands March-Umkirch stellt für den Bereich „Kapellenweg“ Wohnbaufläche dar. Im vorliegenden Fall handelt es sich lediglich um eine textliche Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen, so dass die Art der baulichen Nutzung unverändert bleibt. Die Frage des Entwickelns aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (3) BauGB bleibt daher unberührt.

2 INHALTE DER PLANUNG

Wie bereits oben erwähnt, war es bei der Aufstellung des Bebauungsplans Ziel der Gemeinde möglichst viele Bürger mit Baugrundstücken zu versorgen und eine angemessene Dichte zu erreichen. In der damaligen städtebaulichen Konzeption war vorgesehen, dass die Gebäude zumindest seitlich recht nah aneinanderrücken können zumindest so nah, wie es das damalige Bauordnungsrecht erlaubt hätte.

Hierzu hat die Gemeinde zum einen die nach der BauNVO vorgesehene Obergrenze der Grundflächenzahl für allgemeine Wohngebiete von 0,4 sowie maximale Traufhöhen von 6,80 m und maximale Gebäudehöhen von 12,50 m festgesetzt. Um in der Umsetzung möglichst viele Grundstücke bilden zu können und somit viele Bauwillige versorgen zu können, wurden soweit möglich, über mehrere Grundstücke durchlaufende Baufenster festgesetzt. Bei der Grundstücksbildung wurde diesem Ziel auch durch die Ausweisung vieler schmaler ca. 9,50 m breiter Grundstücke für Doppelhäuser Rechnung getragen.

Die der Gemeinde vorliegenden Gebäudeplanungen entsprechen aufgrund der LBO-Novelle vom März 2015 nicht mehr den geänderten bauordnungsrechtlichen Anforderungen. Durch die Anrechnung von Giebelflächen auf die Abstandsflächen ergeben sich bei einem den Bebauungsvorschriften entsprechenden Satteldach ca. 0,5 m größere Abstandsflächen wodurch sich im Einzelnen die vorgesehenen Wohnbauflächen ca. um 8 – 12 m² reduzieren. Die Bildung größerer Grundstücke stellt keine Option dar, weil dies zur Folge hätte, dass je Baufenster jeweils ein Grundstück und damit auch jeweils ein komplettes Wohnhaus entfallen würde, wodurch der Wohnbauflächenverlust noch größer wäre.

Die genannten Auswirkungen laufen der ursprünglich angedachten städtebaulichen Konzeption einer angemessenen Dichte und dem Ziel möglichst viele Bürger mit Wohnraum zu versorgen zuwider. Ferner stehen die genannten Auswirkungen den Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer Reduzierung des Flächenverbrauchs entgegen.

Die Gemeinde will daher von der Möglichkeit einer Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB Gebrauch machen und für die betreffenden Grundstücke vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festsetzen.

Die vorliegende 1. Änderung ermöglicht für die Grundstücke Flst.-Nrn. 2926 bis 2930, und 2933 bis 2938, 2945, 2949 und 2950 Verringerung der seitlichen Abstandsflächen auf 0,34 der Wandhöhe, wobei sie mindestens 2,5 m betragen müssen. D.h. die Abstandsflächen zu den vorderen und hinteren Grundstücksgrenzen bleiben von der Änderung unberührt. Anlass für die vorliegende 1. Änderung sind die während der Entwicklung des städtebaulichen Entwurfs (Start März 2013) und des anschließenden Bebauungsplans (ab Juli 2013) vorausgesetzten geringeren Abstandsflächen, welche eine zum damaligen Zeitpunkt näher aneinanderrückende und damit flächensparendere Bebauung zulassen sollten. Die Änderung soll also lediglich eine Bebauung ermöglichen, wie sie vor der LBO-Änderung möglich gewesen wäre; die LBO-Änderung zielte nämlich vor allem auf die Vereinheitlichung und Klarstellung der Abstandsflächen ab und stand nicht im Zusammenhang mit städtebaulichen Missständen in den Bereichen Belichtung, Belüftung oder Besonnung.

Ausreichende und angemessene Belichtung, Belüftung und Besonnung sind mit einem Mindestabstand von 2,5 m je Gebäude zur seitlichen Grundstücksgrenze nach wie vor gewährleistet; dieser Abstand galt auch vor der LBO-Novelle als notwendiger Mindestabstand.

Dem Brandschutz wird im Rahmen der 1. Änderung ebenfalls durch den Mindestabstand von 2,50 m Rechnung getragen; so kann gewährleistet werden, dass der aus Brandschutzgründen notwendige Abstand zwischen zwei freistehenden Gebäuden mit mindestens 5,0 m (je Grundstück 2,50 m) eingehalten wird. Bevor die LBO erstmals in Kraft trat und differenziertere Abstandsregelungen in Abhängigkeit von Gebietstyp und Wandhöhe regelte, waren die 2,50 m Abstand zwischen Gebäude und seitlicher Grundstücksgrenze für den Brandschutz maßgebend.

Insgesamt kann also davon ausgegangen werden, dass die bauordnungsrechtlich relevanten Aspekte der Belichtung, Belüftung und Besonnung und des Brandschutzes durch die vorliegende 1. Änderung angemessen berücksichtigt werden und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

3 UMWELTBELANGE

Es sind keine Anhaltspunkte erkennbar, dass durch die beschriebene Änderung der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen eine Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft zu befürchten ist. Ganz im Gegenteil führt die Änderung dazu, dass sich die ursprüngliche angedachte kompaktere Bauweise verwirklichen lässt. Da die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 jedoch unverändert beibehalten wird, kann die Änderung nicht zu einem höheren Versiegelungsgrad führen. Dennoch dient das näher aneinanderrücken der Gebäude und die Vermeidung größerer Grundstücksbreiten dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dem Flächensparen

4 KOSTEN DER PLANUNG

Der Gemeinde entstehen, mit Ausnahme der Änderungsverfahrens, keine weiteren Kosten.

5 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Es sind keine weiteren bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.

Gemeinde March, den 09.06.15


Mursa, Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

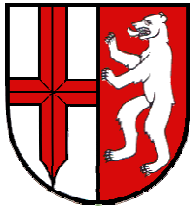
Der Planverfasser

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes
sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen
mit dem hierzu ergangenen Beschluss
des Gemeinderates der Gemeinde March
übereinstimmt.

March, den 10.06.2015


Bürgermeister
Mursa





GEMEINDE MARCH OT Neuershausen

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN “KAPELLENWEG“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

FASSUNG: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB

STAND: 04.07.2016



Inhalt

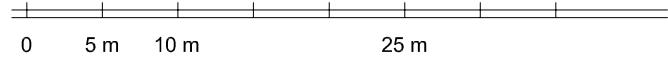
Satzung
Änderung Planzeichnung (Deckblatt)
Begründung

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Gemeinde March
Ortsteil Neuershausen
2. Änderung des Bebauungsplans
"Kapellenweg"

Deckblatt



Plandatum: 04.07.2016
Bearbeiter: Sam / Pu
Projekt-Nr: S-16-058

M. 1 / 500
Im A3-Format

fsp.stadtplanung



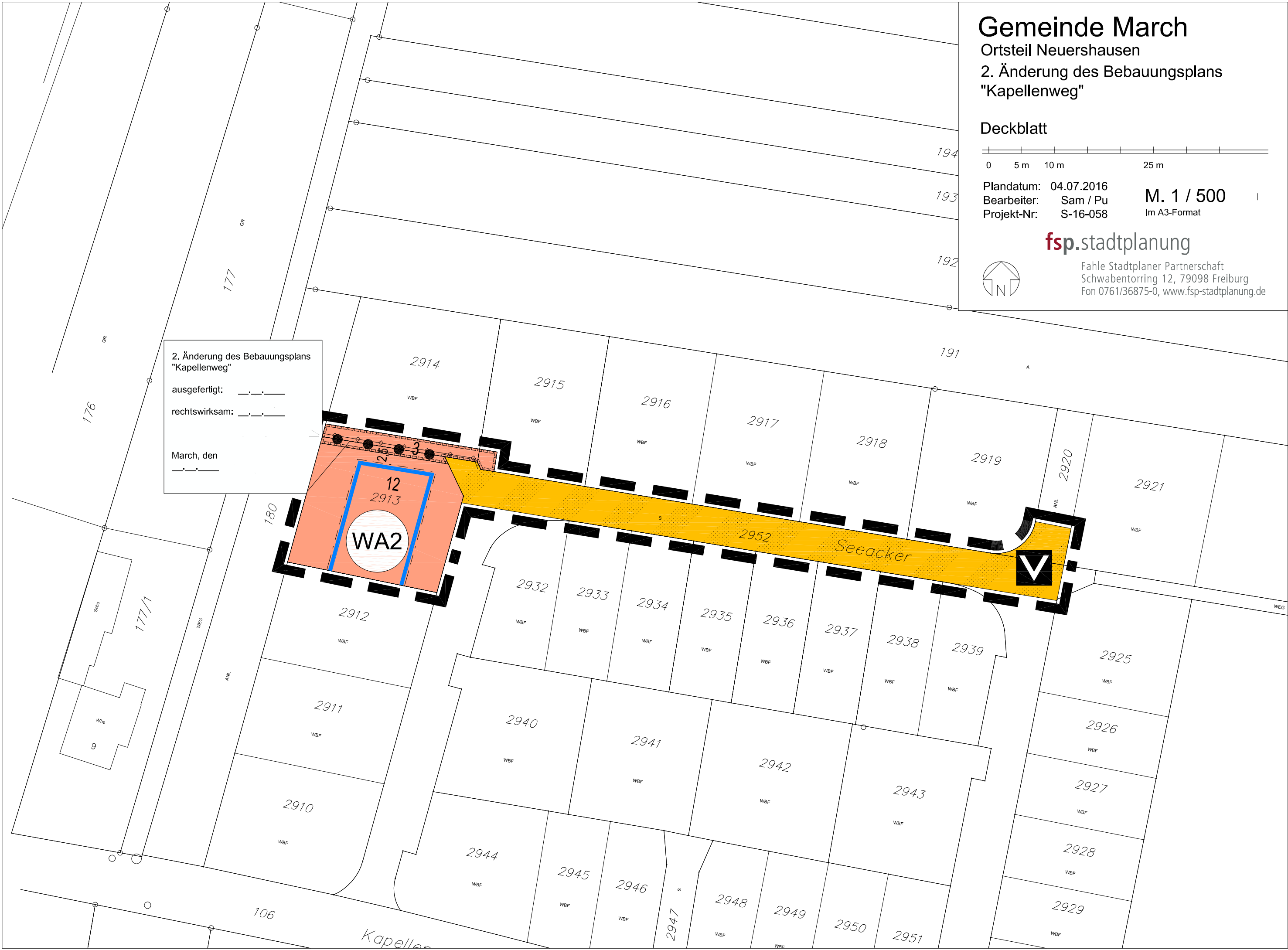
Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

2. Änderung des Bebauungsplans
"Kapellenweg"

ausgefertigt: ____

rechtswirksam: ____

March, den ____



Gemeinde March

Ortsteil Neuershausen
2. Änderung des Bebauungsplans
"Kapellenweg"

Deckblatt



Plandatum: 04.07.2016
Bearbeiter: Sam / Pu
Projekt-Nr: S-16-058

M. 1 / 500
Im A3-Format

fsp.stadtplanung



Fähle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

2. Änderung des Bebauungsplans
"Kapellenweg"

ausgefertigt: 04.07.2016

rechtswirksam: 08.07.2016

March, den
08.07.2016



SATZUNG DER GEMEINDE MARCH

über

die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kapellenweg“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde March hat am 04.07.2016

die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kapellenweg“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kapellenweg“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Deckblatt).

§ 2

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung wird der zeichnerische Teil durch ein Deckblatt im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 2913, 2952, 2920, 2914 und 2915 geändert. In den Bebauungsvorschriften werden die Hinweise wie folgt ergänzt:

Ziffer 3 Hinweise

3.7

Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge,

Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 -Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

§ 3

Bestandteile der Änderung

1. Die 2. Änderung des Bebauungsplans besteht aus dem zeichnerischen Teil zur Bebauungsplanänderung (Deckblatt M 1:500) sowie dem ergänzten Hinweis
vom 04.07.2016
2. Beigefügt ist die Begründung
vom 04.07.2016

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kapellenweg“ für den Deckblattbereich der 2. Änderung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kapellenweg“ in der Fassung der 1. Änderung vom 08.06.2015 gelten für den Deckblattbereich unverändert fort. Gleichzeitig tritt der durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kapellenweg“ überlagerte Teilbereich des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans „Kapellenweg“ außer Kraft.

Gemeinde March, den 04.07.2016

Helmut Mursa, Bürgermeister



Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde March übereinstimmen.

March, den 04.07.2016


Helmut Mursa, Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. 27 am 08.07.2016.

Der Bebauungsplan wurde damit am 08.07.2016 rechtsverbindlich.

INHALT

1	Planungsanlass und Ziel	2
2	Abgrenzung, Lage und Grösse des Änderungsbereichs	3
3	Planungsverfahren	3
4	Flächennutzungsplan	5
5	Inhalte der Änderung.....	6
6	Umweltbelange.....	8
7	Erschliessung, Ver- und Entsorgung	9
8	Kosten.....	9
9	Bodenordnung.....	9
10	Städtebauliche Daten	9

1 PLANUNGSANLASS UND ZIEL

Der Bebauungsplan „Kapellenweg“ wurde am 10.02.2014 durch den Gemeinderat von March zur Satzung beschlossen. In einem ersten Änderungsverfahren wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der zulässigen Abstandsflächen geändert, da sich kurz nach der Rechtskraft des Bebauungsplans durch die Novellierung der Landesbauordnung (LBO) die rechtlichen Rahmenbedingungen geändert hatten und sich danach die ursprünglich vorgesehene dichte Bebauung des Plangebiets nicht mehr realisieren lies. Dieses erste Änderungsverfahren behandelte dementsprechend die zulässigen Abstandsflächen, so dass das ursprüngliche Konzept umgesetzt werden konnte. Die Satzung wurde am 08.06.2015 durch den Gemeinderat beschlossen.

Das nun vorliegende 2. Änderungsverfahren wird nötig, da ein Grundstückseigentümer mit einer Planung an die Gemeinde herangetreten ist, die aufgrund geringfügiger Überschreitungen der Baugrenze nicht genehmigungsfähig ist. Die Planung sieht vor auf dem Flurstück Nr. 2913 ein rollstuhlgerechtes Wohnhaus zu errichten mit einer ebenfalls behindertengerechten Garage im Süden. Entsprechend der rechtlichen Rahmenbedingungen wurden die Planungen diesbezüglich optimiert, so dass nun eine relativ große Garage im Süden entstehen soll, an die das Wohnhaus direkt angeschlossen ist. Die Realisierung des Projektes im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans ist aufgrund der Anforderungen an die Bebauung nicht möglich, da Mindestanforderungen an die Maße der einzelnen Baukörper (z.B. breite Garage mit Flächen für den Einstieg in den Rollstuhl und entsprechende Rangierbereiche) sowie der einzelnen Flächen im Haus und die Notwendigkeit der ebenerdigen Unterbringung aller relevanten Nutzungen sowie deren sinnvolle Anordnung zueinander in die Planungen integriert werden müssen. Das aktuell geplante Wohnhaus, orientiert an den vorliegenden Bedürfnissen, reicht geringfügig nördlich über die Baugrenze im bestehenden Bebauungsplan hinaus, so dass im Rahmen der nun vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans die Baugrenze nach Norden verschoben werden soll. Die Gemeinde steht dieser Planung positiv gegenüber, da behindertengerechter Wohnraum innerhalb von March nur in sehr geringem Umfang zur Verfügung steht, die Gemeinde jedoch auch mobilitätseingeschränkten Mitmenschen die Gelegenheit geben möchte, innerhalb der Gemeinde Wohnraum zu finden. Städtebaulich wird damit dem Ziel der Durchmischung des geplanten Wohngebiets auf der einen Seite und dem Ziel der Schaffung individuellen Wohnraums für verschiedene Bevölkerungsgruppen auf der anderen Seite Rechnung getragen. Da das Plangebiet insgesamt eine hohe Dichte aufweist mit überwiegend eher kleinen Grundstücken soll im vorliegenden Fall dem erhöhten Platzbedarf der Planung entsprochen werden.

Darüber hinaus soll die Straßenverkehrsfläche mit in die Planungen aufgenommen werden, um die Darstellung im östlichen Bereich (Flurstück Nummer 2920) den realisierten Verkehrsflächen anzupassen. Hier wurde zur Sicherung der Erschließung der angrenzenden Flurstücke die Verkehrsfläche geringfügig erweitert.

Die Gemeinde March hat das Vorhaben geprüft und steht diesem grundsätzlich positiv gegenüber. Insgesamt stellt das Vorhaben, mit dem Ziel des generationsübergreifenden und behindertengerechten Wohnens, eine moderne und auch in der Zukunft immer relevanter werdende Wohnform dar. Der Gemeinderat der Gemeinde March hat daher beschlossen, den Bebauungsplan „Kapellenweg“ im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 2913 und im Teilbereich der Flurstücke Nrn.

2914, 2915, 2952 und 2920 im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB zu ändern.

Durch die Bebauungsplanänderung werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung der Möglichkeit für generationsübergreifendes und behindertengerechtes Wohnen
- Sinnvolle Ausnutzung von Flächenpotentialen
- Schaffung und Sicherung von modernem und nachhaltigem Wohnraum zur Deckung des bestehenden Bedarfs

2 ABGRENZUNG, LAGE UND GRÖSSE DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Ortsteils Neuershausen und umfasst insgesamt eine Fläche von 1.062 m². Es liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Kapellenweg und umfasst das als Wohngebiet festgesetzte Flurstück Nr. 2913 vollständig sowie Teile der Flurstücke Nrn. 2952 und 2920, festgesetzt als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, in zweckdienlicher Abgrenzung. Darüber hinaus wird ein kleiner Teilbereich der Grundstücke 2914 und 2915 in die Planungen aufgenommen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Wohngebiets Kapellenweg.



Luftbild mit der Abgrenzung des Änderungsbereichs (schwarze Umrandung), Quelle: LGL

3 PLANUNGSVERFAHREN

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kapellenweg“ wird gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13 a BauGB Absatz 1 Satz 1 kann dieses Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden. Gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB findet das be-

schleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Anwendung.

Der Geltungsbereich für die nun vorliegende 2. Bebauungsplanänderung liegt innerhalb eines bestehenden Bebauungsplans. Gegenüber diesem wird die mögliche Anordnung der Bebauung verändert, so dass die bestehenden Bauflächen optimal genutzt werden können und damit innerhalb der bestehenden planungsrechtlichen Möglichkeiten eine Verbesserung der Nutzbarkeit der Entwicklungspotenziale erreicht werden kann. Die Gemeinde ermöglicht damit eine moderne Bebauung mit dem Ziel des generationsübergreifenden und behindertengerechten Wohnens. Die geplante Änderung stellt sich damit als Maßnahme der Innenentwicklung dar, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Gemäß § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die Abgrenzung der Bebauungsplanänderung weist eine Fläche von insgesamt etwa 1.062 m² aus, so dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterhalb der 20.000 m² liegt. Darüber hinaus wurde geprüft, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen.

Der vorliegende Bebauungsplan liegt im Norden der Gemeinde March, innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Parallel zu dem nun vorliegenden 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplans Kapellenweg befinden sich in der Gemeinde March noch drei weitere Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren:

- 2. Bebauungsplanänderung „Am Bahnhof“:
Der Bebauungsplan wird geändert, um die Vorgaben des gesamtgemeindlichen Konzepts für die Ansiedlung von Einzelhandel in diesem Bereich umzusetzen. Der Änderungsbereich umfasst etwa 6,37 ha.
- 2. Bebauungsplanänderung „Bitz- Pflugsweide II“:
Der Bebauungsplan wird in einem Gebiet von ca. 4.155 m² geändert, um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die vorhandene Wohnbaufläche optimal zu nutzen und eine moderne Bebauung zu ermöglichen, die den heutigen Anforderungen an modernes, energiesparendes Bauen entspricht.
- „Neufassung Stegen-Furthfeld“:
Für ein bestehendes Wohngebiet werden die Festsetzungen entsprechend den aktuellen Anforderungen an modernes Wohnen angepasst.

Die vier Bebauungspläne stehen zwar in einem zeitlichen Zusammenhang, räumlich und sachlich bestehen jedoch keine Zusammenhänge, so dass die Kumulationsregel nicht zur Anwendung kommt.

Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind ebenfalls erfüllt, da es darüber hinaus keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000) gibt. Das nächstgele-

gene FFH-Gebiet „Mooswälder bei Freiburg“ Nr. 7912311 liegt etwa 900 m entfernt und ist teilweise Deckungsgleich mit dem gleich weit entfernte Naturschutzgebiet Nr. 3.111 „Neuershausener Mooswald“ und ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Bebauung vom Plangebiet getrennt. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Mooswälder bei Freiburg“ Nr. 7912441 ist etwa 3,1 km entfernt und wird ebenfalls durch die Bebauung von Neuershausen und landwirtschaftliche Flächen vom Plangebiet getrennt. Bei den „Feuchtgebiete beim Schloß Neuershausen“ handelt es sich um das nächstgelegene Offenlandbiotop mit der Nr. 179123150138, welches etwas mehr als 500 m vom Plangebiet entfernt liegt und durch bestehende Wohnbebauung von diesem getrennt ist. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass durch die nun vorliegende Planung aufgrund der großen Entfernung und der dazwischen liegenden Bebauung und intensiven Nutzung keine negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgebiete zu erwarten sind.

Die Bebauungsplanänderung kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Darüber hinaus wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

Verfahrensablauf:

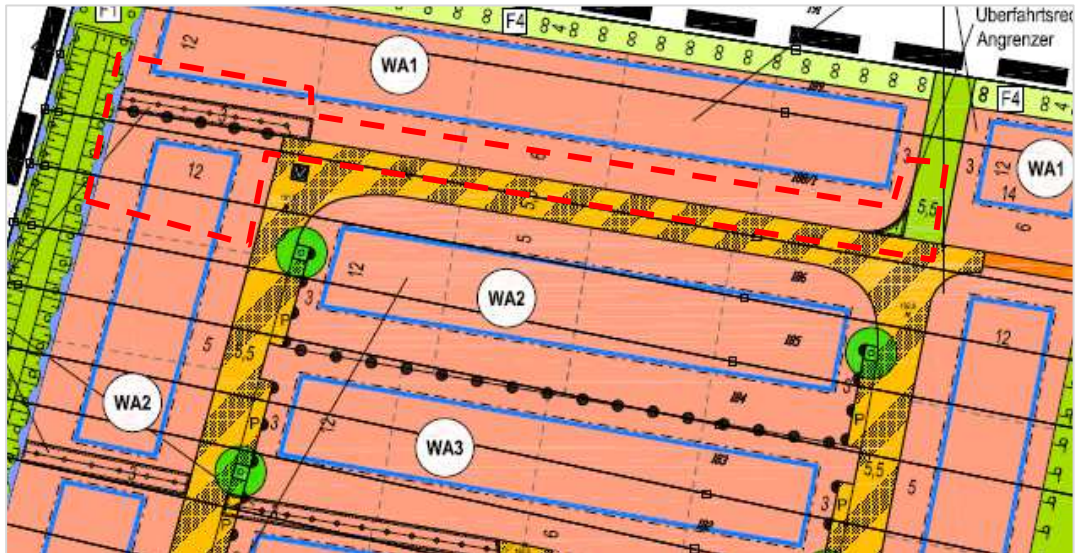
25.04.2016	Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kapellenweg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Beschluss zur Durchführung der Offenlage.
09.05. bis 10.06.2016	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 28.04. mit Frist bis 10.06.2016	Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
04.07.2016	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kapellenweg“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Änderung des Bebauungsplans kann aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands March-Umkirch entwickelt werden, dieser stellt für den Bereich „Kapellenweg“ eine Wohnbaufläche und Verkehrsfläche dar.

5 INHALTE DER ÄNDERUNG

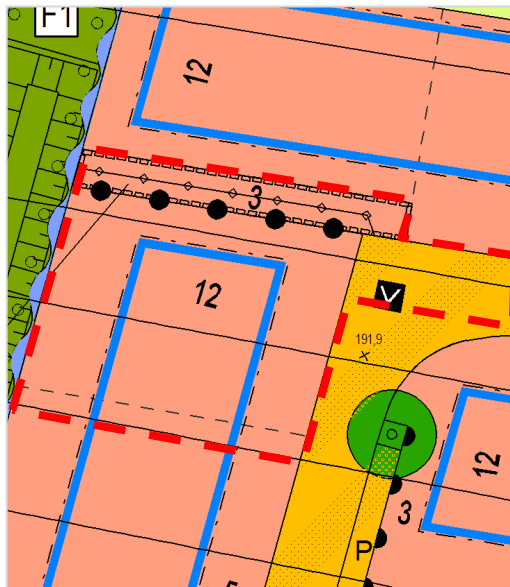
Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kapellenweg“ betrifft ausschließlich die Planzeichnung. Den textlichen Bauvorschriften wird lediglich ein Hinweis beige-fügt, in dem auf die denkmalschutzrechtlichen Belange hingewiesen wird, die entstehen, sollten bei den Bauarbeiten zufällig entsprechende auftreten.



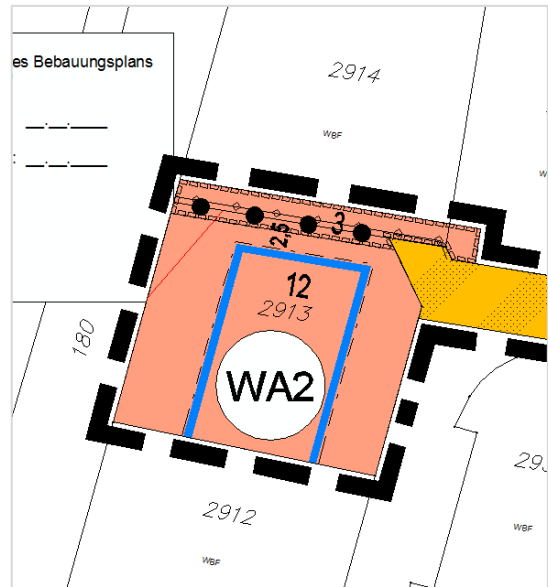
Ausschnitt BPL „Kapellenweg“ mit Darstellung des Änderungsbereichs (rot umrandet), unmaßstäblich

Der bestehende Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet fest mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer zwingenden Traufhöhe von 6,0 m bis maximal 6,8 m sowie einer maximalen Giebelhöhe für Pult- und Zeltdächer von 11,0 m und für Satteldächer 12,5 m, Bebauung in offener Bauweise, eine zulässige Dachneigung von 15°-20° und maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und Doppelhaushälfte, sowie maximal eine Wohneinheit je Reihenhaushaus. Diese Vorgaben bleiben auch im Änderungsbereich erhalten.

Um das geplante Wohnhaus auf dem Flurstück Nr. 2913 realisieren zu können, wurde die Flurstücksgrenze im Rahmen des Grundstücksverkaufs um 1 m nach Norden verschoben und die Erschließung der beiden Flurstücke Nrn. 2913 und 2914 durch die Erweiterung der Verkehrsfläche optimiert. Beide Veränderungen werden im Zuge der nun vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans nachvollzogen, so dass die Verkehrsfläche entsprechend angepasst wird und die Knödelinie sowie die Darstellung der geplanten Flurstücksgrenze nach Norden verschoben werden. Aufgrund der Anpassung der Verkehrsfläche wird die Fläche, die mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers belastet ist, neu zugeschnitten, da im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche eine entsprechende Darstellung nicht notwendig ist. Um hier eine graphisch einwandfreie Darstellung des Bereiches sowie die Lesbarkeit des Bebauungsplans zu sichern, wird der gesamte Bereich, der mit dem Leitungsrecht belegt ist, in die Planzeichnung mit aufgenommen, so dass Teile der Flurstücke Nrn. 2914 und 2915 in die Planungen mit aufgenommen werden, ohne das hier jedoch eine inhaltliche Änderung vorgenommen wird.

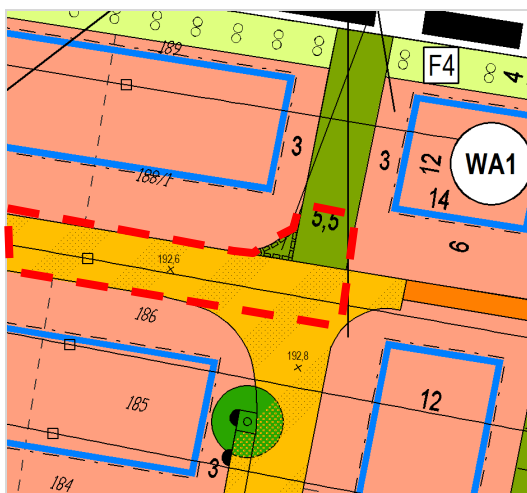


Bebauungsplan „Kapellenweg“
(unmaßstäblich) mit Änderungsbereich
(rot)

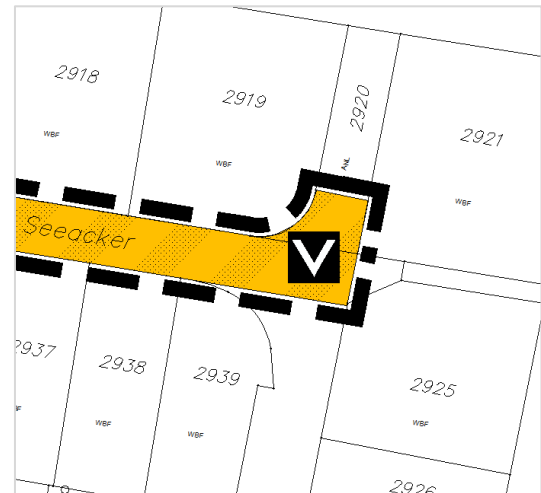


2. Änderung des Bebauungsplans
„Kapellenweg“ (Deckblattbereich),
unmaßstäblich

Eine inhaltliche Änderung erfolgt lediglich im Bereich der Baugrenze des südlichen Flurstücks 2913. Hier wird die Baugrenze so weit nach Norden verschoben, dass diese nun in einem Abstand von 2,5 m zur neuen Flurstücksgrenze verläuft. Das geplante Gebäude liegt demnach vollständig im Bereich des Baufensters und kann damit realisiert werden. Da sich die verbleibenden Parameter des Maß der baulichen Nutzung nicht verändern, bleibt die Bebaubarkeit des Flurstücks gleich, lediglich die Anordnung der Bebauung wird flexibler.



Bebauungsplan „Kapellenweg“
(unmaßstäblich) mit Änderungsbereich
(rot)



2. Änderung des Bebauungsplans
„Kapellenweg“ (Deckblattbereich),
unmaßstäblich

Über die Fläche des Wohngebiets hinaus, wird auch die angrenzende Verkehrsfläche in die nun vorliegende 2. Bebauungsplanänderung mit aufgenommen, um entsprechend der Realisierung die Verkehrsfläche im

Bebauungsplan darzustellen. Konkret geht es dabei um das Flurstück Nr. 2920, das zur besseren Erschließung der angrenzenden Flurstücke teilweise (insgesamt knapp 39 m²) in die Verkehrsfläche integriert wurde. Bisher war das gesamte Flurstück als öffentliche Grünfläche dargestellt. Im Kreuzungsbereich zur Erschließungsstraße und zum westlich angrenzenden Flurstück Nr. 2919 war darüber hinaus ein kleiner Teilabschnitt der Grünfläche mit einem Überfahrtsrecht zugunsten des Angrenzers belegt. Aufgrund der Darstellung als Verkehrsfläche in diesem Bereich entfällt dieses Überfahrtsrecht.

Insgesamt wird durch die nun vorliegende 2. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans Kapellenweg demnach inhaltlich nur eine Veränderung der Baugrenze auf dem Flurstück Nr. 2913 erreicht, alle anderen geänderten Darstellungen dienen lediglich der Anpassung der Darstellung im Bebauungsplan.

6 UMWELTBELANGE

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich.

Auch die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, wenn innerhalb eines Bebauungsplans (oder einer Bebauungsplanänderung) gem. § 13 a BauGB eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Durch die nun vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans „Kapellenweg“ soll die Baugrenze auf einem Grundstück verschoben werden, so dass ein geplantes Vorhaben realisiert werden kann. Die verbleibenden Parameter des Maßes der baulichen Nutzung bleiben jedoch unverändert, so dass eine zusätzliche Beeinträchtigung der Natur und Umwelt durch eine weitere Flächeninanspruchnahme bisher nicht genutzter Flächen nicht gegeben ist. Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter sind durch die Planänderung nicht zu erwarten. Lediglich durch die Darstellung einer bisherigen Grünfläche als Verkehrsfläche werden 39 m² bisher nicht in Anspruch genommene Fläche in die Verkehrsfläche integriert und damit einer Versiegelung zugeführt. Aufgrund der geringen Größe der betroffenen Fläche sind jedoch auch hier keine erheblichen Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter zu erwarten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Kapellenweg wurde diese Grünfläche in die Planungen integriert, um der Gemeinde March eine ausreichende Fläche zu sichern für den Fall, dass das nördlich angrenzende Gebiet für eine Bebauung erschlossen werden sollte. Dementsprechend wurde die Fläche nicht als Ausgleichsfläche gewertet und in der Bilanzierung mit einem sehr geringen Wert aufgenommen. Die nun vorliegende Inanspruchnahme eines kleinen Teils dieser öffentlichen Grünfläche hat keinen Einfluss auf die damals festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und damit verbunden auf die naturschutzrechtliche Kompensation der damals zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft.

Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete oder geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

BEGRÜNDUNG

Seite 9 von 9

Insgesamt ist durch die Bebauungsplanänderung eine Beeinträchtigung von Natur und Umwelt nicht zu erwarten.

7 ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Kapellenweg. Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird lediglich die Anordnung der Bebauung auf einem Flurstück neu geregelt und die Verkehrsfläche angepasst. Die Erschließung des Plangebiets ist gesichert.

8 KOSTEN

Durch die nun vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans „Kapellenweg“ entstehen nur Planungskosten, die von der Gemeinde getragen werden.

9 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

10 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich	1.062 m ²
Allgemeines Wohngebiet	509 m ²
Verkehrsfläche	553 m ²

Gemeinde March, den 04.07.2016


Helmut Mursa, Bürgermeister



fsp.stadtplanung

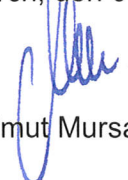
Fähle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de


Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde March übereinstimmen.

March, den 04.07.2016


Helmut Mursa, Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. 27 am 08.07.2016.

Der Bebauungsplan wurde damit am 08.07.2016 rechtsverbindlich.